

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1 Bauliche Nutzung**
- T1.1** Festgesetzt wird ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO. Es dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen der Versorgung, Verwaltung und Bewirtschaftung sowie Freizeitaltaltung und für sportliche Zwecke.
- T1.2** Das Gebiet wird durch Planzeichen 1,10 gegliedert.
In SO1 sind zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude für den durch die zugelassene Hauptnutzung verursachten Bedarf in den nach Planzeichen 1,9 umgrenzten Flächen.
In den nach Planzeichen 1,8 umgrenzten Flächen sind folgende Anlagen zulässig:
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke, Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude für den durch die zugelassene Hauptnutzung verursachten Bedarf nach Planzeichen 1,9 umgrenzten Flächen.
- T1.3** Ausnahmeweise können zugelassen werden in SO2: Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften für die Versorgung des Baugebietes.
- T1.4** Grundfläche: zulässig sind als Obergrenze (unbeschadet § 19 Abs. 4 BauNVO):
- für Ferienhäuser maximal 95 m² je Gebäude,
- für zentrale Einrichtungen nach T1.2 Satz 2, maximal zulässige Grundfläche 480m².
- für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude für den Flächeninhalt der durch Planzeichen 1,9 mit dem jeweiligen Planschrieb umgrenzten Flächen.
- T1.5** Zahl der Geschosse: maximal 2.
- T1.6** Bauweise: offen.
- T1.7** Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über bestehendem Gelände: 4,7-6,0m, für Garagen für Pkw max. 3,5m, für andere Garagen und Nebengebäude maximal 4,5m. Firsthöhe: max. 8,0m, in SO2 max. 10,0m. Firstrichtung in Längsrichtung der Gebäude. Die Wandhöhe wird gemessen von OK geplantem Gelände bis zum zeichnerischen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut.
- T1.8** Abstandsflächen: Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1-2 und Abs. 6 BayBO zu bemessen.

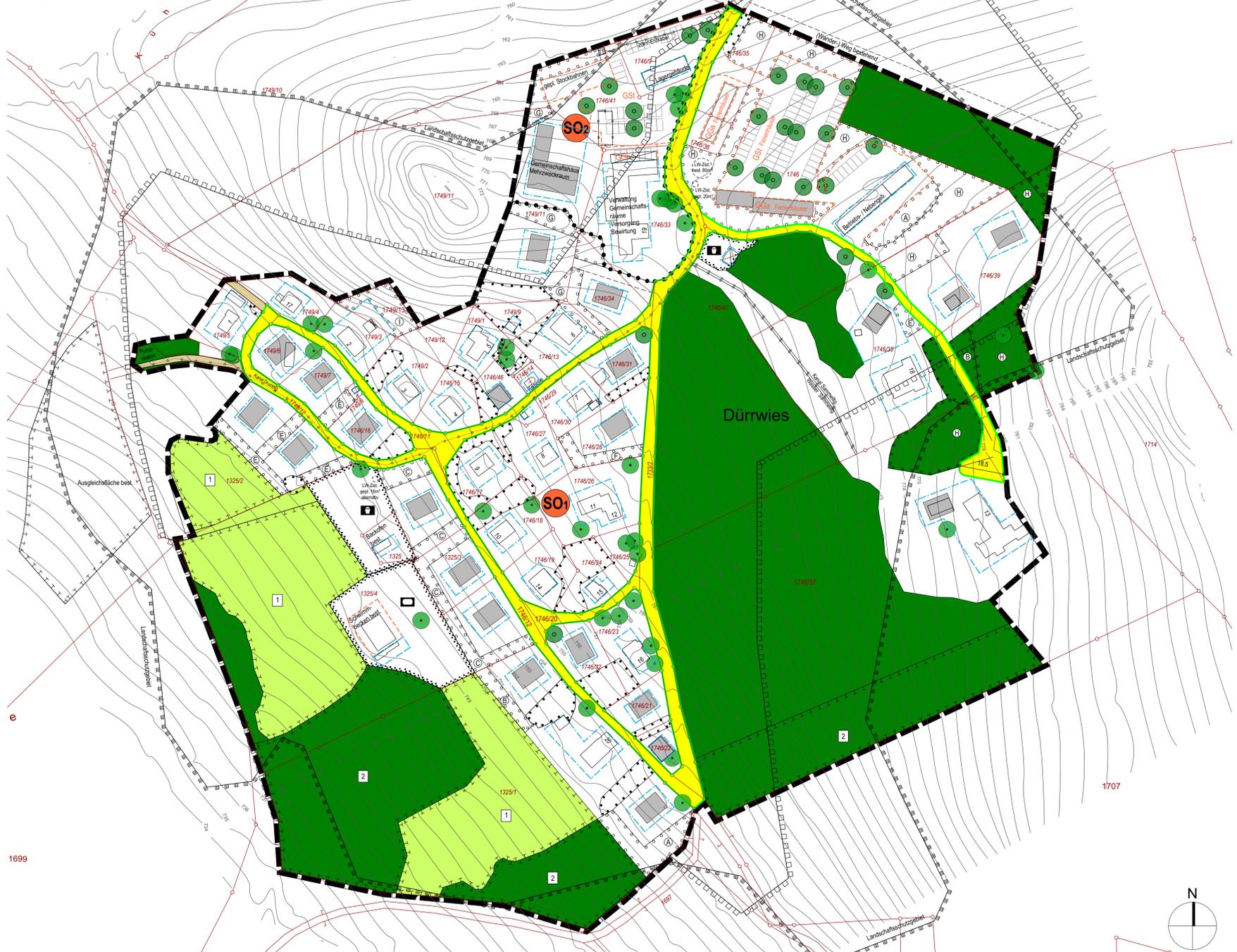
- T2.9** Gebäudegestaltung
- Fassaden: im Erdgeschoss sind zulässig: Mauerwerk und Glattputz weiß, alternativ wie Obergeschoss. im Obergeschoss: Holzblockbauweise oder Holzstrand- mit waagrecht Holzverschalung.
- Dachform: Satteldach, Neigung 18-43°.
- Dachmaterial: Holzschindeln oder Dachziegel in ziegelrot oder dunkelgrau.
- Dachüberstand: von 0,7m bis maximal 1,5m.
- Dachgauben: zulässig sind max. 2 Gauben je Dach ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mind. 25°, mit mind. 2,5 m Abstand vom Ortsgang und mindestens 1,5 m Abstand zueinander und bis zu einer Größe von maximal 2,5 m² Ansichtfläche je Gaube.
- Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.
- T10.10** Einfriedungen / Stützmauern:
Einfriedungen sind nicht zulässig. Stützmauern sind in einer Entfernung bis zu 3,0m zu den Grundstücksgrenzen sowie in Pflanzflächen nach 2.2 zulässig, ansonsten bis maximal 1,0m Höhe über Gelände zulässig.
- T11.11** Gelände-Auf-/Abtrag
Auf- und Abgrabungen sind nur im Hangbereich ab einer Höhendifferenz des bestehenden Geländes auf der Länge des Gebäudes in Hangrichtung von mindestens 0,5m zulässig, im Maß von zum Hang hin bis 1,0m Abtrag und vom Hang weg bis 1,0m Auftrag.
- T11.12** Offene Kfz-Stellplätze und Garagen sind nur in Flächen nach 1.9 zulässig

- T2 Naturschutz und Landschaftspflege**
- T2.1** Pflanzmaterial von Bepflanzungen:
Für Bepflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügelland- und Bergland). Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten: Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm, Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v. 150-200cm, Einzelbäume: Hochstämme mit StU 14cm, 3 x v oder vergleichbare Solitärqualität. Bei zu pflanzenden Einzelbäumen sind je Baum mindestens 10m² offene wasserdurchlässige Bodenfläche sowie mindestens 10m² durchwurzelbare Fläche im Sinne DIN 18916 vorzusehen. Die Stämme sind erforderlichenfalls gegen Anfahren zu schützen. Die Bodenfläche ist zu begrünen, soweit sie nicht von Baukonstruktionen eingenommen wird.

- T2.2** Gehölzarten in Bepflanzungen: Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur Arten der folgenden Auswahlhilfe zulässig:
Abies alba Weißtanne
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gew. Esche
Populus tremula Espe
Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix caprea Salix-Weide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Tilia cordata Winter-Linde
- T2.3** Unzulässige Pflanzen: Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntblaube Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaueichen, Thuja, Scheinzypressen).
- T2.4** Beläge: Auf Kfz-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken).
- T2.5** Rodungszeitpunkt Gehölze
Die Beseitigung vorhandener Gehölze hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März bis einschließlich September). Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn vor der Rodung nachgewiesen wird, dass der Baum nicht als Quartier von Brutvögeln oder Fledermäusen dient. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Bei den potenziellen Quartierbäumen 11, 17, 18 und 19 sind darüber hinaus folgende Vorgaben zu beachten:
- Rodung nur in den Monaten September/Oktober (ausnahmeweise März/April)
- Vor der Fällung ist soweit möglich eine Kontrolle auf Besiedlung durchzuführen; es ist nicht möglich, ist ein Fledermausquartier hinzuzusetzen mit Umsetzung folgender Maßnahmen: Verschluss des Quartiers durch Felle am Höhenzugang (Reusenartig), Anbringen des Baumschnitts an geeigneter Stelle, falls nicht möglich vorsichtige Bergung des Baumschnitts mit der Höhe und Anbringen an geeigneter Stelle.
- T2.6** Ersatzquartiere für potenzielle Quartierbäume
je gestimmtem potenziellen Quartierbaum sind 3 Fledermauskästen und 3 Vogelkästen für Höhlenbrüter vor Durchführung der Rodungen anzubringen; die Kästen sind in 3-jährigem Abstand zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen (September, Oktober); Montagehöhe mindestens 3m; Fledermauskästen in gruppenweiser Anordnung, freier Anflug, unterschiedliche Expositionen
Die Bäume, an denen Kästen angebracht werden, sind demnach als Quartiere zu nehmen und als Biotope zu entwickeln
Die Kästenstandorte sind zu dokumentieren und in die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.

- T2.7** Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege Offenlandbiotope
Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz-/Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.
- T2.8** Ausgleichsmaßnahmen, Eingriffsregelung
Der ermittelte Kompensationsbedarf von 9.204 m² wird vollständig im Geltungsbereich des Bauungs- / Grünordnungsplans auf den Flurstücken 1325/1, 1325/2, 1325/4 und 1746/37 der Gemarkung Bischofsmais erbracht.
Mit Rechtskraft des Bauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).
Die Ausgleichsflächen und die festgelegten Pflegemaßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.
- T2.8.1** In Flächen nach Planzeichen 2,5 mit Planschrieb 1 ist eine extensive Mähweide zu entwickeln. Seegrassdominierte Bestände sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 3x jährlich zu mähen (erster Schnitt im der 2. Mahdläufe), Anschließend Pflege wie unten.
Die Restbestände sind 2x jährlich zu mähen. Erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September.
Für alle Mahflächen gilt: das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmachern. Je Mahgang ist ein rotierender Brachestreifen von 5% als Rückzugsbereich zu belassen (wird beim nächsten Mahgang mitgemäht).
Wasser aus dem Schwimmbadbereich darf nicht in die Offenlandbiotope eingeleitet werden.
- T2.8.2** Eine produktionsorientierte Pflegemaßnahmen sind hierzu durch Pflege- und Verjüngungseingriffe in ca. 3-jährigem Abstand notwendig. Die Eingriffsstärke sollte mind. den Zuwachs abschöpfen und zwischen 100 bis 120 fm³ Jahrszuwachs und Hektar liegen:
- Stielge: maßvolle aber konsequente Umlichtung aller Altstämme und mitherrschenden Tannen und Begünstigung des Tannen-Unter- und Zwischenstandes bei den Durchforstungen, dadurch auch Förderung der Tannenunterverjüngung
- Moderate Schaffung von wenigen Farnstellungen durch gezielte Entnahme von einzelnen herrschenden und mitherrschenden Fichten in fichtenreichen, geschlossenen Beständen
- Kräftige Umlichtung des Hauptstandes, insbesondere auch schlecht geformten Laubholzes zur Erhöhung des Anteils von großkronigen Biotopbäumen (unter Berücksichtigung der Notwendigkeiten der Verkehrtungssicherung), dadurch auch Förderung der Laubholzunterverjüngung.
Rücknahme von den Weidenmantel und randständigen Laubholz bedringender Fichte am Waldrandbereich.
Eine Einbringung von Tannen durch Pflanzung von Vorranggruppen in noch dunklere und nicht vorausverjüngte Bestandteile kann vorerst unterbleiben, da mit einer weiteren Entzerrung der Tannenunterverjüngung gerechnet werden kann. Je nach Entwicklung des Tannenverbesses durch Schalenbissmaßnahmen zugunsten der Tanne notwendig werden. Als Bestockungsziel des Folgebestandes kann ein Fichten-Tannen-Buchenbestand mit 50 Fichte 30 Tanne und 20 Buche entwickelt werden, der dem krautreichen Buchen-Fichten-Tannenwald entspricht.
Vorhandenes legendes Totholz ist zu belassen. Der Totholzanteil ist durch punktelose Liegenlassen entrindeter Stammstücke zu entfernender Fichten mit Durchmesser > 40cm zu erhöhen (5 Festmeter Totholz je 0,5 ha Waldumbaufläche). An geeigneten Stellen (insbesondere in besseren Randbereichen) sind mindestens 5 Steinhaufen / Steinriegel als Strukturelemente einzubringen.
Die Waldbewirtschaftung hat gemäß den Grundsätzen eines naturnahen Waldbaus im bayerischen Staatswald zu erfolgen.

PLANZEICHNUNG M 1:1000



ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 Flächennutzung, überbaubare Grundstücksflächen**
- 1.1 Sondergebiet Erholung nach § 10 BauNVO Ferienhausgebiet.
1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
1.3 Straßenverkehrsfläche öffentlich
1.4 Straßenbegrenzungslinie
1.5 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Feld- und Waldweg
1.6 Grünfläche öffentlich, Zweckbestimmung Sicherung Naturhaushalt und Landschaft
1.7 Wald
1.8 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschafts-, Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen
Spielanlagen
Sportanlagen
1.9 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Festsetzung T4.2 ist zu beachten.
GG= Gemeinschaftsgaragen, GS= Gemeinschaftsstellplätze
1.10 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2 Naturschutz und Landschaftspflege**
- 2.1 Fläche mit Erhalt der vorhandenen Vegetation und des Geländes
2.2 Entwicklung / Umbau Vegetationsbestand
A Nähere Beschreibung einzelner Teilflächen siehe textliche Festsetzungen
Entwicklung Waldmantel oder Extensivwiesenstreifen:
Bei Waldentwicklung sind auf 50% der Fläche standortheimische Gehölze zur Entwicklung eines Waldmantels zu pflanzen
Erhalt/Entwicklung Extensivweide durch 2-schürige Pflegemaßnahme
C Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands und Entwicklung zu Baum-Strauch-Hecke, in gehölzfreien Bereichen Ergänzungspflanzung mit standortheimischen Gehölzen
E Pflanzung einer 2-reihigen Baum-Strauch-Hecke
F Umbau in laubgehölzreiche Baum-Strauch-Hecke
G Umbau Fichtenbestand in laubgehölzreiche Baum-Strauch-Hecke
H Erhalt des Gehölzbestandes mit schrittweisem Umbau in Mischwaldbestockung
I Umbau Fichtenbestand in laubgehölzreichen Waldmantel bei Durchführung von Baumaßnahmen in bestehendem Waldbereich
2.3 standortheimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Auswahlhilfe in den textlichen Festsetzungen).
2.4 Baum zu erhalten, bei erforderlichen Gehölzbeseitigungen sind Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen durchzuführen (siehe textliche Festsetzungen).
2.5 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsflächen für vorhabenbedingte Eingriffe) mit Nummer, siehe T2.8
- 3. Sonstige Planzeichen**
- 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungs- und Grünordnungsplans (Innenkante)

- HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- z.B. 1746/27
z.B. 785
z.B. 8
- H1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
H2 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe der Höhe in Meter +NN
H3 Gebäude bestehend, ggf. mit Hausnummer
H4 Gebäude geplant
H5 Hauptleitung unterirdisch
H6 Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
H7 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des bislang rechtskräftigen Bauungsplans
H8 offene Kfz-Stellplätze bzw. Einstellplätze in Garagen
H.9 bestehendes Gebäude wird entfernt
H.10 Unterirdische bauliche Anlage
- HINWEISE DURCH TEXT**
- HT1 Gebäude mit weniger als 30m Abstand zu Bäumen sind so zu errichten, daß eine Gefährdung der Bewohner durch umstürzende Bäume ausgeschlossen werden kann. Insbesondere ist auf eine entsprechende statische Ausbildung von Dach und Gebäude gegen eindringende Äste zu achten. Im Regelfall ist die Erstellung einer auf die besondere Situation abgestimmten statischen Berechnung (Baumwurfstatik) notwendig.

ÜBERSICHTS-LAGEPLAN M 1:10.000



PRÄAMBEL
Die Gemeinde Bischofsmais erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für die Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5 Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6 Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Bischofsmais, den

Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

7 Ausgefertigt
Bischofsmais, den

Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

8 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Bischofsmais, den

Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan Dürwies Deckblatt 3

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Gemeinde Bischofsmais

ADRESSE
.....

PLANNHALT
INGENIEURBÜRO HOCH- UND TIEFBAU
Dipl.-Ing. (FH) Ernst Piech
Oberfeld 16, 94253 Bischofsmais
email: fo.piech@i-online.de

Team Umwelt Landschaft
Fritz Hasler und Christian Probold Dipl.-Ing. e Landschaftsarchitekten
Am Stadtpark 8, 94469 Deggendorf, fon 0991 / 3830433
email: info@team-umwelt-landschaft.de

Garnharner + Schöber + Spöhl
Stadtplaner Landschaftsarchitekten BDIA Dipl.-Ing. e
Büro Passau 94036 Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER **2271** INDEX siehe oben

DATUM **2271** DATENNAME **2271.vwx**

DRUCK DATUM PLAN-NR.
.....

PLANGRÖSSE **2271.BP**

MASSSTAB **1:1000**

GEZEICHNET GEFÜHRT SEITE **1**